

Projekt

z dnia 22 marca 2021 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta
Bolesławiec

Druk .../2021

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) członkach wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć mieszkańców Gminy Miejskiej Bolesławiec przebywających na jej terenie z zamiarem stałego pobytu;
- 4) gminie lub Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Bolesławiec;
- 5) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, do którego odniesienie znajduje się w art. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Dla celów ustalenia czy osoba ubiegająca się o najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec, spełnia kryterium zawarcia umowy najmu, uważa się średni miesięczny dochód wyliczony na

podstawie sumy wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, osiągniętych w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku;

- 6) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę bezdomną w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 7) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodzica/rodziców lub opiekuna prawnego /opiekunów prawnych, mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci w wieku do 18 roku życia lub do 25 roku życia pod warunkiem, że uczą się lub studiują. Warunek ten będzie również spełniony, w przypadku dziecka posiadającego bezterminowe orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności bez względu na wiek dziecka i realizowaniu obowiązku nauki;
- 8) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć najniższą emeryturę brutto ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, obowiązującą w dniu składania wniosku;
- 9) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię pokoi;
- 10) wykazie – należy przez to rozumieć wykaz osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony, najmu socjalnego lokalu, lokali zamiennych.

§ 3. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wynajmowane członkom wspólnoty samorządowej Gminy, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz spełniającym kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 4. 1. Oddanie w najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może nastąpić na rzecz osób, które nie kwalifikują się do najmu socjalnego lokalu i których średniomiesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 160% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 110% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Obniżka czynszu może zostać zastosowana w przypadku, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy lokalu na czas nieoznaczony, w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku, w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 5. Oddanie w najem socjalny lokalu może nastąpić na rzecz osób, z zastrzeżeniem art. 14 ust 1 ustawy, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu i których średniomiesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

- 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6. 1. Poprzez warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach, w których na jedną osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m².

2. Od zasady określonej w ust. 1 można odstąpić w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w miejscu zamieszkania wnioskodawcy występuje przechodni układ pokoi, lub w skład lokalu wchodzi tylko jeden pokój, wówczas powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę nie może być większa niż 6 m²;
- 2) wspólnego zamieszkiwania z osobą niepełnosprawną poruszającą się na wózku inwalidzkim lub osobą, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju – wówczas powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 15 m², a od liczby osób wspólnie zamieszkujących odlicza się osobę niepełnosprawną. Potwierdzeniem niepełnosprawności jest orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wydane przez Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności;
- 3) jeżeli nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej, powierzchnię mieszkalną pomniejsza się o 4m².

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lub najmu socjalnego lokalu przysługuje:

- 1) osobom pozbawionym mieszkań w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof, pożarów lub innego zdarzenia losowego;
- 2) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki pieczy zastępczej na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania była Gmina, pod warunkiem, że z wnioskiem o zawarcie umowy najmu zwrócą się przed upływem trzyletniego okresu od daty jej opuszczenia;
- 3) osobom opuszczającym mieszkania chronione, w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2014 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 poz. 1876 i 2369);
- 4) rodzinom wielodzietnym;
- 5) osobom, które ukończyły 70 rok życia;
- 6) osobom pozbawionym tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości w opłatach, pod warunkiem, że ustała przyczyna z powodu, której rozwiązano umowę najmu. Warunek ten uznaje się za spełniony także w przypadku zawarcia ugody dotyczącej spłaty zadłużenia oraz realizowania jej w sposób ciągły, co najmniej przez 6 miesięcy.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 8. 1. Dopuszcza się możliwość dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, jeżeli spełnione są kryteria dochodowe, o których mowa w § 4 ust. 1 i § 5.

2. Zamiana lokali mieszkalnych może polegać na:

- 1) dobrowolnej zamianie dokonywanej pomiędzy najemcami lokali stanowiących zasób Gminy lub pomiędzy najemcami lokali Gminy, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, w trybie określonym w § 9;
- 2) zamianie dokonywanej przez wynajmującego, na wniosek najemcy, z przyczyn określonych w § 10.

§ 9. 1. Warunkiem wyrażenia zgody przez wynajmującego na dobrowolną zamianę lokalu jest złożenie oświadczenia woli stron ubiegających się o zamianę. W przypadku osób zajmujących lokale w innych zasobach niż zasób Gminy, wymagana jest zgoda dysponenta tego lokalu.

2. Przy zamianach przewidzianych w ust. 1, oprócz najemców, wymagana jest zgoda wszystkich pełnoletnich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, zamieszkujących w lokalach zamienianych.

3. Zamiana może być dokonana także w sytuacji, kiedy lokal znajdujący się w mieszkaniowym zasobie Gminy jest obciążony zaległościami lub nakazem sądowym opróżnienia i wydania lokalu. Zamiana będzie możliwa, wyłącznie po dokonaniu spłaty zadłużenia przez najemcę.

4. Wynajmujący może odmówić zamiany lokalu, jeżeli w wyniku jej dokonania, na osobę przypadającą będzie mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub zamiana spowoduje znaczne pogorszenie warunków zamieszkiwania jednej ze stron.

5. Złożone w formie pisemnej oferty zamian lokali, za zgodą oferentów, uwzględniając przepisy ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019, poz. 1781), umieszcza się:

- 1) w „zeszycie zamian” dostępnym w Miejskim Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu,
- 2) na stronie internetowej Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

§ 10. 1. Na wniosek najemcy, wynajmujący może dokonać zamiany na inny lokal, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w przypadku, gdy:

- 1) najemca lub członek gospodarstwa domowego najemcy uznany został za osobę niepełnosprawną i zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb. Potwierdzeniem niepełnosprawności jest orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, o którym mowa w § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) najemca wystąpił z wnioskiem o zamianę na lokal położony na niższej kondygnacji ze względu na podeszły wiek i zły stan zdrowia;
- 3) najemca, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka jak również uznania go przez sąd rodziną zastępczą, zajmuje lokal niezapewniający minimalnej powierzchni mieszkalnej tj. 5 m² na 1 osobę;
- 4) najemca zajmuje lokal o powierzchni użytkowej wyższej niż wskazana w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 oraz z 2021 r. poz. 11), bądź też zajmuje lokal o wyższych kosztach utrzymania.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 11. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu jest jawny. Jawny jest też sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej, którą sprawuje Komisja Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Rady Miasta Bolesławiec.

§ 12. 1. Wszczęcie procedury uzyskania prawa najmu lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy rozpoczyna się złożeniem wniosku o najem lokalu wraz z dokumentami, o których mowa w art. 21b ust. 1 - 5 ustawy.

2. Wnioski są weryfikowane w zakresie spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą oraz pod kątem ich kompletności. W przypadku stwierdzenia braków formalnych we wniosku lub w wymaganych załącznikach, wzywa się pisemnie wnioskodawcę do jego uzupełnienia. W sytuacji, gdy wnioskodawca nie uzupełni wniosku w wyznaczonym terminie, jego wniosek zostanie pozostawiony bez rozpatrzenia.

3. Wnioski złożone do końca danego kwartału podlegają rozpatrzeniu w następnym kwartale.

4. Osoby znajdujące się w wykazie, zobowiązane są do uaktualniania wniosku co kwartał.

5. Po pozytywnej weryfikacji, osoby pozostają w wykazie, natomiast osoby, których wnioski zostały rozpatrzone po raz pierwszy dopisywane są do wykazu.

6. Ostateczny, kwartalny wykaz, po zaopiniowaniu przez Komisję, o której mowa w § 11, ustala Prezydent Miasta Bolesławiec. Wykaz zakwalifikowanych osób, zawierających nazwiska i imiona, podawany jest do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec na okres 30 dni.

7. Umieszczenie danej osoby w wykazie, nie stanowi zobowiązania wynajmującego do zawarcia z nią umowy najmu.

8. Nieumieszczenie osoby w wykazie w danym kwartale nie wyłącza prawa do złożenia ponownego wniosku, po zaistnieniu zmian w jej sytuacji mieszkaniowej, materialnej i rodzinnej.

9. Na każdym etapie sprawy osoba może zostać skreślona z wykazu, jeżeli:

1) dane zawarte we wniosku o najem lokalu okażą się nieprawdziwe;

- 2) wnioskodawca przestaje spełniać kryteria i warunki zawarte w uchwale do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 3) nie przyjęła dwóch różnych propozycji mieszkaniowych;
- 4) nie wykonała obowiązku uaktualnienia wniosku.

§ 13. 1. Bez obowiązku umieszczenia na wykazie, umowy najmu mogą być zawierane przez osoby, które:

- 1) nabyły prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 2) nabyły prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art.11 ust. 9 ustawy;
- 3) utraciły lokal w wyniku klęsk żywiołowych, katastrof lub pożarów.

2. Tryb przydziału lokali zamiennych ustala każdorazowo Prezydent Miasta.

3. Wyboru najemcy spośród osób występujących o przydział lokalu do zasiedlenia dokonuje Prezydent Miasta Bolesławiec.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 14. W przypadku trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę, możliwe jest zawarcie umowy najmu z osobami, które w nim pozostały wówczas, gdy zamieszkiwały one stale z najemcą przez co najmniej 5 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 15. Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały dotychczas stale z najemcą przez co najmniej 5 lat oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości.

§ 16. Zawarcie umowy najmu w sytuacjach wymienionych w § 14 i § 15 może nastąpić za zgodą Prezydenta Miasta Bolesławiec. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w przypadku:

- 1) rażącego nieprzestrzegania zasad regulaminu porządku domowego;
- 2) zaległości w opłatach z tytułu używania lokalu.

Rozdział 8.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z niepełnosprawności

§ 17. 1. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności i rzeczywiste potrzeby wynikające ze stanu zdrowia, osobom niepełnosprawnym wskazuje się lokale dostosowane do realizacji potrzeb życiowych, w tym zdrowotnych, które spełniają warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 oraz z 2021 r. poz. 11, 234 i 282) i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351).

2. Lokal wskazany dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz dla osoby niepełnosprawnej ruchowo, nie poruszającej się na wózku inwalidzkim, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji budynku.

Rozdział 9.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań Gminy na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 18. 1. Przeznaczenie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 1876 i 2369) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (Dz.U. z 2020 r. poz. 821 oraz z 2021 r. poz. 159) rozpatrywane będzie każdorazowo na wniosek Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Bolesławcu lub innej instytucji realizującej zadania w zakresie pomocy społecznej.

2. Na realizację zadań, o których mowa w ust. 1 przeznaczane mogą być lokale spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz.U. z 2018 r. poz. 822) i Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 13 października 2015 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzona placówka wsparcia dziennego (Dz. U. z 2015 r. poz. 1630).

3. Wyłanianie osób, które będą korzystać z przekazanych lokali, należy do kompetencji jednostek składających wniosek, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 10.

Inne przypadki zawarcia umowy najmu

§ 19. Jeżeli najemca utracił prawo do przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w § 5 wynajmujący na wniosek najemcy, na zasadzie wzajemnego porozumienia stron, może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 4 ust. 1.

Rozdział 11.

Najem lokali mieszkalnych na czas oznaczony – najem socjalny lokalu

§ 20. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

Rozdział 12.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 21. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanymi przepisami ustawy stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 22. 1. Osoby ujęte w ostatecznym wykazie, sporządzonym według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu. Realizacja wykazu odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Do wniosków mieszkaniowych złożonych i nierozpatrzonej przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 24. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XXXIII/286/08 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2009 r. Nr 12 poz. 291 oraz z 2013 r. poz. 6133);
- 2) Uchwała Nr XXXI/253/2012 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r. poz. 535).

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w art. 4 określiła jako zadanie własne gminy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W myśl art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, gmina zobowiązana jest do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Podjęcie przedmiotowej uchwały spowodowane jest koniecznością dostosowania aktów prawa miejscowego do wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zmienionej ustawą z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmiana Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw. Art. 17 wskazanej wyżej ustawy z dnia 22 marca 2018 r. stanowi, że uchwały podjęte przed dniem 21 kwietnia 2019 r. z mocy prawa tracą ważność najpóźniej 21 kwietnia 2021 r.

Niniejsza uchwała zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami Ustawy.

Zasadnicza zmiana, która została uwzględniona w projekcie uchwały dotyczy rezygnacji ze stosowania w przepisach ustawy definicji „lokal socjalny” na rzecz „najmu socjalnego lokalu”. Z uwagi na zmiany ustawy, gdzie nie zachodzi konieczność wyodrębnienia zasobu lokali socjalnych, dopuszczono możliwość zamiany najmu socjalnego na najem na czas nieokreślony, co osobom zamieszkującym w dotychczasowym mieszkaniu daje poczucie stabilności.

Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie do ustawy przepisu obligującego gminę do uregulowania warunków, jakie musi spełnić lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, jak również zasad przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Niniejsza uchwała doprecyzowuje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w świetle obowiązujących przepisów prawnych oraz ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej.

Z uwagi na konieczność dostosowania obowiązujących regulacji do aktualnego stanu prawnego, uznaje się podjęcie niniejszej uchwały za uzasadnione.